



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine tenue le 11 août 2020, à la mairie.

**R2008-0178**

**Adoption du Règlement n° 2020-08 instituant un programme d'aide pour favoriser création de nouveaux logements locatifs sur le territoire de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine**

---

ATTENDU l'existence, sur le territoire de la municipalité, d'une pénurie de logements locatifs à l'année documentée par les statistiques publiques et des études commandées localement;

ATTENDU QUE le conseil de la Communauté maritime a adopté la résolution n° CM1912-1397 en décembre 2019, établissant un plan d'action pour agir sur cette problématique;

ATTENDU QUE la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine a entrepris des démarches auprès de l'Assemblée nationale du Québec qui ont menées à l'adoption, le 5 juin 2020, du projet de loi privé n° 213 permettant à la Municipalité d'adopter un programme visant à favoriser la création de nouveaux logements disponibles à l'année;

ATTENDU QUE ce programme a pour objectif d'améliorer le bien-être général de la population et d'agir sur la vitalité socioéconomique du territoire;

ATTENDU QU' un avis de motion quant à la présentation de ce règlement a été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 14 juillet 2020 et que le projet de règlement a également été déposé à cette même séance;

ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil au moins 72 heures avant la présente séance;

ATTENDU QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;

EN CONSÉQUENCE,

sur une proposition de M. Benoit Arseneau,  
appuyée par M. Jean-Philippe Déraspe,  
il est résolu à l'unanimité des conseillers présents

que soit adopté le Règlement n° 2020-08 intitulé : « Règlement instituant un programme d'aide pour favoriser la création de nouveaux logements locatifs sur le territoire de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine »;

que le texte de ce règlement soit consigné au livre des règlements de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine comme s'il était ici tout au long reproduit.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE  
Aux Îles-de-la-Madeleine  
Ce 19 août 2020



## CHAPITRE 2

### PROGRAMME D'AIDE

---

#### Article 6 **Catégorie de programme**

Le conseil municipal institue un programme d'aide sous forme de crédit de taxes foncières et de congé de taxes sur certains services ayant pour objectif de promouvoir la création de nouveaux logements autonomes locatifs sur l'ensemble du territoire de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

#### Article 7 **Immeubles visés**

L'octroi d'une aide est uniquement applicable lors de travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment principal, qui, après les travaux, sera utilisé exclusivement à des fins résidentielles à l'année, à l'exclusion de la location touristique, et qui entraîne dans tous les cas :

- une augmentation de logements autonomes locatifs;
- une hausse de l'évaluation foncière telle qu'inscrite au rôle d'évaluation de la Municipalité.

#### Article 8 **Bénéficiaire**

Les personnes physiques et morales dont le nom apparaît au rôle d'évaluation foncière en vigueur à la date d'envoi du compte de taxes ci-après nommées « propriétaire », des immeubles mentionnés à l'article 7 sont admissibles au programme.

#### Article 9 **Conditions d'admissibilité**

L'octroi de l'aide est conditionnel à ce que :

9.1 la construction comporte un nouveau bâtiment principal destiné exclusivement à des fins résidentielles annuelles comportant un minimum de deux (2) logements autonomes dont au moins un des logements est locatif et non occupé par le propriétaire;

ou

la transformation du bâtiment principal destiné exclusivement à des fins résidentielles annuelles comporte l'ajout au minimum d'un nouveau logement autonome locatif et non occupé par le propriétaire;

9.2 les travaux ont fait l'objet d'un permis émis conformément à la réglementation municipale entre le 5 juin 2020 et le 31 décembre 2025 inclusivement;

9.3 les travaux sont complètement effectués et terminés au plus tard le 31 décembre 2026 et ont fait l'objet d'une modification au rôle d'évaluation foncière entrée en vigueur au plus tard le 31 décembre 2027;

9.4 les travaux sont réalisés en conformité du permis émis et de toute disposition des règlements municipaux en vigueur;

9.5 l'exécution des travaux ne débute qu'après l'émission du permis de construction;

9.6 l'usage proposé pour l'immeuble est conforme à l'ensemble de la réglementation d'urbanisme en vigueur à la Municipalité;

- 7) le bénéficiaire prouve annuellement l'occupation de chaque logement autonome locatif faisant l'objet d'une aide par le dépôt d'un bail;
- 8) le bénéficiaire s'engage à conserver la vocation locative annuelle et résidentielle des nouveaux logements autonomes pour une période minimale de cinq (5) ans.

## **Article 10**      **Calcul de l'aide**

L'aide sera calculée uniquement sur la portion des taxes relatives à la Municipalité locale, à l'exclusion de celles de la Communauté maritime des Îles.

Pour établir s'il y a une hausse de l'évaluation foncière dans le cas d'une transformation d'un bâtiment principal, il faut comparer l'évaluation foncière du bâtiment principal avant travaux par rapport à l'évaluation foncière du bâtiment principal après travaux.

L'aide accordée au propriétaire déclaré admissible au programme, est calculée sur la superficie du bâtiment utilisée exclusivement à des fins résidentielles et non occupées par le propriétaire et se calcule comme suit :

### **10.1 Construction d'un bâtiment principal**

Lorsque les travaux sont complètement effectués et terminés, mais à compter de la date fixée dans le certificat de l'évaluateur, le crédit de taxes est égal à cent pour cent (100 %) du montant des taxes foncières générales calculé uniquement sur la valeur du bâtiment principal portée au rôle d'évaluation, en plus d'un congé de taxes sur les services d'aqueduc, d'égout et d'assainissement des eaux usées, la collecte des matières résiduelles et, s'il y a lieu, la collecte des boues de fosse septique.

L'aide est applicable sur une période de cinq (5) ans.

### **10.2 Transformation d'un bâtiment principal**

Lorsque les travaux seront complètement effectués et terminés, mais à compter de la date fixée dans le certificat de l'évaluateur, le crédit de taxes est égal à cent pour cent (100 %) de la différence entre le montant des taxes foncières générales qui aurait été dû si le bâtiment n'avait pas fait l'objet des travaux de transformation et le montant des taxes foncières générales qui est dû à la suite de l'augmentation de la valeur foncière au rôle d'évaluation suite aux travaux de transformation, en plus d'un congé de taxes sur les services d'aqueduc, d'égout et d'assainissement des eaux usées, pour la collecte des matières résiduelles et, s'il y a lieu, la collecte des boues de fosse septique relative aux logements autonomes locatifs additionnels.

L'aide est applicable sur une période de cinq (5) ans.

## **Article 11**      **Prise d'effet de l'aide**

L'aide est applicable pour une période de cinq (5) ans et s'établit à compter de la date fixée dans le certificat de l'évaluateur ayant mené à l'admissibilité de cette aide. Aucun autre certificat de l'évaluateur, résultat d'une augmentation de la valeur du bâtiment, ne pourra être considéré dans le calcul de l'aide.

L'aide s'applique uniquement si l'usage qui s'exerce dans le bâtiment au moment de l'émission du certificat de l'évaluateur est toujours admissible et qu'il est conforme à la déclaration faite par le propriétaire au moment de la demande.

**Article 12**      **Variation des montants d'aide**

Si au cours de la période d'aide, un nouveau rôle d'évaluation foncière est déposé conformément à la Loi sur la fiscalité municipale (1.R.Q., c. F-2.1), alors, pour les exercices financiers de la Municipalité suivant la date de ce dépôt, les montants des crédits de taxes foncières sont, s'il y a lieu, augmentés ou diminués proportionnellement à l'augmentation ou à la diminution de l'évaluation du bâtiment résultant du dépôt de ce nouveau rôle.

**Article 13**      **Demande de révision de l'évaluation foncière**

Lorsque l'évaluation foncière d'un bâtiment faisant partie de l'immeuble et ayant fait l'objet des travaux est diminuée ou augmentée à la suite d'une décision finale rendue après le dépôt d'une demande de révision, le crédit de taxes foncières est diminué ou augmenté du montant obtenu par le calcul suivant :

Crédit de taxes foncières calculé avant le dépôt de la demande de révision	X	$\frac{\text{Diminution ou augmentation de l'évaluation foncière du bâtiment}}{\text{Évaluation foncière du bâtiment avant la demande de révision}}$
--	---	--

Dans le cas où la diminution ou l'augmentation de l'évaluation foncière résultante de la demande de révision entraîne l'émission d'un avis de crédit ou d'un compte complémentaire, la diminution ou l'augmentation du crédit de taxes foncières prévu à l'alinéa précédent du présent article est appliquée directement sur cet avis de crédit ou ce compte complémentaire lors de son émission.

Dans tous les cas, aucune réclamation ne peut être faite à la Municipalité ni par elle, advenant que le crédit de taxes foncières diminue ou augmente à la suite de la révision de l'évaluation foncière d'un immeuble.

**Article 14**      **Contestation de la valeur d'un immeuble**

Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation foncière relative à un immeuble pouvant faire l'objet de crédit de taxes foncières en vertu du présent règlement est contestée, les crédits de taxes foncières ne sont accordés qu'au moment où une décision finale est rendue sur cette contestation.

**Article 15**      **Octroi de l'aide**

Le montant d'aide accordé en vertu du règlement est crédité directement au compte de taxes de l'immeuble visé, et ce, aux dates d'échéance et selon les modalités de paiement des comptes de taxes comme établis par règlement adopté par le conseil municipal.

Toutefois, l'immeuble visé doit être exempt de tout arrérage de taxes foncières et d'intérêts, de tarification de services, de répartition locale et de droit de mutation pour que le remboursement soit effectué.

Le montant d'aide est transférable dans le cas d'une aliénation du bâtiment principal à la condition que l'usage qui s'exerce dans l'immeuble demeure le même.

**Article 16**      **Valeur de l'aide**

La valeur totale de l'aide qui peut être accordée pour l'ensemble des immeubles déclarés admissibles au programme d'aide en vertu du présent règlement est de deux millions de dollars (2 000 000 \$) pour toute la durée du programme.

L'aide maximale est limitée à cinq cent mille dollars (500 000 \$) par propriétaire.

**Article 17**      **Interruption de l'aide**

Si la personne admissible au programme est en défaut de rencontrer l'une des conditions d'admissibilité mentionnées aux présentes, la Municipalité cessera de verser l'aide accordée.

L'interruption du programme pourra être levée uniquement si les conditions d'admissibilité sont remplies à nouveau par le requérant lui-même ou par toute autre personne se qualifiant en vertu du présent règlement.

La période d'aide accordée au bénéfice du premier requérant continue de courir malgré l'interruption de l'aide. Tout bénéficiaire subséquent peut bénéficier de l'aide ainsi accordée uniquement pour la période qui reste à courir.

**Article 18**      **Remboursement de l'aide**

Le bénéficiaire d'une aide pour la construction ou la transformation d'un logement doit, sauf pour un motif sérieux, conserver pour une période minimale de cinq (5) ans la vocation locative annuelle et résidentielle des nouveaux logements autonomes.

En cas de défaut de respecter cette obligation, la Municipalité peut exiger du bénéficiaire qu'il lui rembourse la totalité ou une partie de l'aide financière laquelle sera assimilée à une taxe.

**Article 19**      **Demande écrite**

Pour avoir droit au programme, toute personne doit remplir le formulaire disponible et le transmettre au Service de l'aménagement et de l'urbanisme de la Municipalité.

La demande doit être complétée sur le formulaire destiné à cette fin et doit contenir notamment les renseignements suivants:

- le nom, prénom, adresse domiciliaire complète et numéro de téléphone du demandeur s'il s'agit d'une personne physique;
- la dénomination sociale et l'adresse de son siège s'il s'agit d'une personne morale ainsi que le nom, le numéro de téléphone et l'adresse de la personne désignée pour présenter la demande;
- l'adresse ou la localisation où aura lieu la construction d'un nouveau bâtiment principal, ou la transformation d'un bâtiment principal, destiné exclusivement à des fins résidentielles annuelles comportant un minimum de deux (2) logements autonomes locatifs dont au moins un des logements est non occupé par le propriétaire;
- l'engagement du requérant à prouver annuellement l'occupation de chaque logement autonome locatif faisant l'objet d'une aide et à conserver la vocation locative annuelle et résidentielle des nouveaux logements autonomes pour une période minimale de cinq (5) ans.

Le formulaire dûment complété doit également être accompagné des documents suivants :

- 1) s'il s'agit d'une personne morale, une résolution autorisant une personne à formuler la demande en son nom et à signer tout autre document pertinent dans le cadre de la demande;
- 2) copie du permis de construction nécessaire aux travaux, ainsi que les plans et devis requis pour l'émission du permis de construction.

De plus, le requérant doit attester que les renseignements fournis sont exacts.

**Article 20**      **Cheminement de la demande**

La Direction de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme évalue la conformité de la demande avec les règlements d'urbanisme.

Par la suite, la Direction des finances confirme l'admissibilité de la demande et doit, en cas contraire, en donner les motifs au requérant. La Direction des finances se charge de l'application du crédit sur le compte de taxes du bénéficiaire admissible.

**Article 21**      **Pouvoir de visite et d'inspection**

Les inspecteurs municipaux et tout fonctionnaire autrement désigné disposent des pouvoirs de visite et d'inspection prévus par la loi pour valider le maintien de la vocation locative annuelle et résidentielle des logements et de prouver l'occupation du logement faisant objet de l'aide.

**Article 22**      **Administration du règlement**

Les fonctionnaires désignés pour l'administration du règlement sont la Direction de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et la Direction des finances de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine.

**Article 23**      **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur de façon rétroactive au 5 juin 2020.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE  
Aux Îles-de-la-Madeleine  
Ce 19 août 2020

Jean-Yves Lebreux, greffier